



RESOLUCIÓN N° 0818-2023/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 5 de septiembre del 2023

VISTO:

El Expediente n° 867-2023/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **AUTORIDAD PARA LA RECONSTRUCCIÓN CON CAMBIOS**, representado por el Director de la Dirección de Soluciones Integrales, mediante la cual petitiona la **TRANSFERENCIA DE PREDIOS POR LEYES ESPECIALES EN EL MARCO DEL TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY N° 30556** respecto de las áreas de **502.59 m²** y **32.26 m²** que forman parte del predio de mayor extensión ubicado en el distrito de Lurigancho, provincia y departamento de Lima inscrito a favor de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal (hoy Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI) en la partida registral n° P02070858 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral n° IX - Sede Lima, con CUS n° 31813 (en adelante, “los predios”); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante, “SBN”), en virtud de lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley n° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo n° 019-2019-VIVIENDA¹ (en adelante, “TUO de la Ley n° 29151”), su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo n° 008-2021-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”), es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, responsable de normar, entre otros, los actos de disposición de los predios del Estado, como de ejecutar dichos actos respecto de los predios que se encuentran bajo su administración, siendo la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados a dichos actos, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 51° y 52° del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución n° 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo n° 011-2022-VIVIENDA.

2. Que, mediante Oficio n° 02098-2023-ARCC/DE/DSI presentado el 9 de agosto de 2023 [S.I. n° 20809-2023 (foja 2)], la Autoridad para la Reconstrucción con Cambios (en adelante, “ARCC”), representada por el Director de la Dirección de Soluciones Integrales, Nestor Eduardo Fuertes Escudero, solicita la independización y transferencia por Leyes Especiales de “el predio”, en el marco del Texto Único Ordenado de la Ley n° 30556, Ley que aprueba disposiciones de carácter extraordinario para las intervenciones del Gobierno Nacional frente a desastres y que dispone la creación de la Autoridad para la Reconstrucción con Cambios, aprobado por el Decreto Supremo n° 094-2018-PCM (en adelante el “TUO de la Ley n° 30556”), requerido para la ejecución del proyecto: “Mejoramiento y ampliación del servicio de protección ante inundaciones y movimiento de masas en la quebrada Huaycoloro, distrito de San Antonio, provincia de Huarochirí y departamento de Lima, con CUI 2525796” (en adelante “el proyecto”). Para tal efecto, presenta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** Plan de Saneamiento Físico Legal (fojas 9-24); **b)** plano de ubicación y perimétrico con su correspondiente memoria descriptiva (fojas 25-54); **c)** certificado registral inmobiliario con publicidad 2022-6001361 de la partida n° P02070858 (fojas 55-87); **d)** certificados de Búsqueda Catastral con publicidad n° 2023-1652314 y 2023-1832648 (fojas 88-100); y, **e)** Informe de Inspección Técnica (foja 121-124).

¹ Se sistematizaron las siguientes normas: Ley N° 30047, Ley N° 30230, Decreto Legislativo N° 1358 y Decreto Legislativo N° 1439.

3. Que, el artículo 1° del “TUO de la Ley n° 30556”, declara de prioridad, de interés nacional y necesidad pública la implementación de un Plan Integral para la Reconstrucción con Cambios, aprobado mediante Decreto Supremo n° 091-2017-PCM, en adelante “el Plan”, con enfoque de gestión del riesgo de desastres, para la reconstrucción y construcción de la infraestructura pública y viviendas afectadas por desastres naturales con un nivel de emergencia 4 y 5, así como para la implementación de soluciones integrales de prevención.

4. Que, según el numeral 2.1 del Artículo 2° del “TUO de la Ley n° 30556”, en relación al Plan Integral para la Reconstrucción con Cambios, precisa que es de obligatorio cumplimiento por los tres niveles de gobierno y es aprobado por Decreto Supremo con voto aprobatorio del Consejo de Ministros a propuesta de la Autoridad a que se refiere el artículo 3° de la presente Ley.

5. Que, el numeral 9.5 del artículo 9° del “TUO de la Ley n° 30556”, dispone que la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales a solicitud de las Entidades Ejecutoras, en un plazo máximo de siete (7) días hábiles contados desde la fecha de la solicitud, emite y notifica la resolución administrativa. Dentro del mismo plazo la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales solicita a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos la inscripción correspondiente. Esta resolución es irrecurrible en vía administrativa o judicial; asimismo, el citado artículo dispone que la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos queda obligada a registrar los inmuebles y/o edificaciones a nombre de las Entidades Ejecutoras; disponiendo finalmente que, en todo lo no regulado y siempre que no contravenga el presente numeral es de aplicación supletoria el Decreto Legislativo n° 1192, Decreto Legislativo que aprueba la Ley Marco de Adquisición y Expropiación de Inmuebles, Transferencia de Inmuebles de Propiedad del Estado, Liberación de Interferencias y dicta otras medidas para la ejecución de obras de infraestructura (en adelante “Decreto Legislativo n° 1192”).

6. Que, por su parte, el numeral 57.1 del artículo 57° del Reglamento de la Ley n° 30556, aprobado por Decreto Supremo n° 003-2019-PCM (en adelante, “Reglamento de la Ley n° 30556”) faculta a esta Superintendencia o a la Dirección General de Abastecimiento (DGA) del Ministerio de Economía y Finanzas, según corresponda, a aprobar la transferencia u otorgar derechos a favor de las Entidades Ejecutoras respecto de los predios o bienes inmuebles de propiedad estatal, de dominio público o dominio privado, y de propiedad de las empresas del Estado, inscritos registralmente o no, requeridos para la implementación de “el Plan”, excluyendo en su numeral 57.2 a los predios de propiedad privada, inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación de carácter prehispánico y las tierras y territorios de pueblos indígenas u originarios y aquellos de propiedad o en posesión de las comunidades campesinas y nativas y reservas indígenas.

7. Que, el inciso 58.1. del artículo 58 del “Reglamento de la Ley n° 30556” enumera taxativamente los requisitos para solicitar predios o bienes inmuebles estatales en el marco del citado Plan, conforme detalle siguiente: **a)** Informe de diagnóstico y propuesta de saneamiento físico y legal del predio estatal requerido, firmado por los profesionales designados por la entidad solicitante, donde se precisa el área, ubicación, linderos, ocupación, edificaciones, titularidad del predio, número de partida registral, procesos judiciales, patrimonio cultural, concesiones, derecho de superficie, gravámenes, actos de administración a favor de particulares, superposiciones, duplicidad de partidas, reservas naturales, de ser caso, que afecten al predio; **b)** Certificado de búsqueda catastral, con una antigüedad no mayor a tres (3) meses; **c)** Planos perimétricos y de ubicación en coordenadas UTM en sistema WGS 84 a escala 1/5000 o múltiplo apropiado, en formato digital e impreso, con la indicación del área, linderos, ángulos y medidas perimétricas, autorizado por verificador catastral para el caso previsto en el numeral 60.4 del artículo 60 en tres (3) juegos; **d)** Memoria descriptiva, en la que se indique el área, los linderos y medidas perimétricas, autorizado por verificador catastral para el caso previsto en el numeral 60.4 del artículo 60 en tres (3) juegos.

8. Que, en ese sentido, el procedimiento de transferencia de predio por leyes especiales, se efectúa a título gratuito y sobre la base de la información brindada por el solicitante, tanto en la documentación presentada como la consignada en el informe de diagnóstico y propuesta de saneamiento físico legal, documentos que adquieren calidad de declaración jurada de conformidad con el numeral 58.2 del artículo 58° del “Reglamento de la Ley n° 30556”, no siendo necesario ni obligatorio el cumplimiento de otros requisitos por parte del solicitante ni la “SBN”, tales como inspección técnica del predio, obtención de Certificados de Parámetros Urbanísticos, entre otros.

9. Que, se procedió a evaluar los documentos presentados por la “ARCC”, emitiéndose el Informe Preliminar n° 00936-2023/SBN-DGPE-SDDI del 15 de agosto de 2023 (fojas 138-144) y se efectuó la evaluación legal correspondiente, advirtiéndose observaciones respecto a la solicitud citada en el segundo considerando de la presente resolución, así como, a la documentación que adjunta, las cuales se trasladaron a la “ARCC” mediante el Oficio N° 03722-2023/SBN-DGPE-SDDI del 18 de agosto de 2022 [en adelante, “el Oficio” (fojas 145-146)], siendo las siguientes: **i)** de los antecedentes gráficos que administra la SBN, se observa superposición de “los predios” con el proceso judicial identificado con Legajo n° 291-2016 (S.I. 12684-2016), vinculado al Expediente Judicial n° 15148-2014-0-1801-JR-CI-05 del 5° Juzgado Constitucional, seguido por la Inmobiliaria

Santa Felicia contra la SBN y la Municipalidad Metropolitana de Lima, sobre de Acción de Garantía Constitucional, circunstancia que no ha sido precisada en el Plan de Saneamiento Físico Legal; **ii)** en el Plan de Saneamiento Físico Legal se señala respecto al predio 2525796-HUAY-PQ4- PE_TI_04 con un área de 502.59 m² se encuentra dentro de la Faja Marginal de la quebrada Huaycoloro, situación que se no se evidencia en el VISOR OBSERVATORIO DEL AGUA DEL ANA; **iii)** en el Plan de Saneamiento Físico Legal se señala que los predios se superponen con la concesión de derechos mineros con Código 11025843X01; no obstante, de la revisión del visor GEOCATMIN, no se visualiza superposición con concesiones mineras; **iv)** de la revisión del Certificado de Búsqueda Catastral con publicidad n° 2023-1832648, respecto del área de 32.26 m², se tiene que la poligonal en consulta se ubica en una zona donde se advierte las partidas P02070858 y P02149308; sin embargo, del contenido del Plan de Saneamiento Físico Legal, “la ARCC” no se ha pronunciado al respecto, realizando la evaluación correspondiente; y, **v)** del visor SUNARP se visualiza superposición total con el ámbito de la Concesión Eléctrica para Explotar servicios públicos, inscrita en la partida n° 49088403 de dos Oficinas Registrales de Lima y Cañete, situación que no ha sido advertida en su Plan de Saneamiento Físico Legal. En ese sentido, se le otorgó el plazo de cinco (5) días hábiles para su absolución, bajo apercibimiento de concluir el procedimiento de conformidad con establecido en el artículo 59° del “Reglamento de la Ley N° 30556”, modificado mediante Decreto Supremo N° 155-2019-PCM².

10. Que, en el caso en concreto, “el Oficio” fue notificado el 18 de agosto de 2023, a través de la casilla electrónica³, conforme consta en el acuse de recibo (foja 148); razón por la cual, se tiene por bien notificado, de conformidad con lo señalado en el numeral 20.4 del artículo 20° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante, “TUO de la Ley N° 27444”). Asimismo, se debe precisar que el plazo indicado, al ser computado desde el día siguiente de la notificación, venció el 25 de agosto de 2023; habiendo la “ARCC”, dentro del plazo otorgado, remitido el Oficio N° 02290-2023-ARCC/DE/DSI presentado el 24 de agosto de 2023 [S.I. n° 22881-2023 (fojas 150) y S.I. n° 23000-2023], así como, el Plan de Saneamiento Físico Legal de “los predios”.

11. Que, revisada en su integridad la documentación presentada por la “ARCC”, mediante Informe Preliminar N° 01054-2023/SBN-DGPE-SDDI del 4 de septiembre de 2023 e Informe Técnico legal n° 0929-2023/SBN-DGPE-SDDI del 5 de septiembre de 2023, se ha determinado lo siguiente: **i)** en relación a la superposición con el proceso judicial identificado con Legajo n° 291-2016 (Exp. Judicial 15148-2014) sobre de Acción de Garantía Constitucional, la “ARCC” no ha pronunciado al respecto; por lo tanto, no cumple con subsanar la citada observación; **ii)** en relación a la superposición respecto del predio 2525796-HUAY-PQ4-PE_TI_04 de 502.59 m² con la Faja Marginal de la quebrada Huaycoloro, la “ARCC” reafirma la superposición de los predios con la faja marginal de la quebrada Huaycoloro y al ser la presente evaluación un trabajo realizado en gabinete y tener carácter referencial, realizado sobre la base de la información expuesta por los aplicativos temáticos, es que se da por subsanada esta observación bajo responsabilidad de “la ARCC”; **iii)** en relación a la superposición con la concesión de derechos mineros con Código 11025843X01, la “ARCC” modifica su Plan de Saneamiento físico Legal descartando dicha superposición; por lo que, se da por subsanada esta observación; **iv)** en relación a las partidas P02070858 y P02149308 advertidas en el Certificado de Búsqueda Catastral con publicidad n° 2023-1832648, respecto del área de 32.26 m², “la ARCC” no se pronuncia al respecto; por lo tanto, no levanta la observación; y, **v)** en relación con la superposición con la Concesión Eléctrica para Explotar servicios públicos, tal como se evidencia del contenido del Plan de Saneamiento Físico Legal, “la ARCC” no se pronuncia al respecto; por lo que, si bien este no es un impedimento para la continuación del presente procedimiento, también es cierto que el artículo 58° del “Reglamento de la Ley n° 30556”, establece como requisito que en el Informe de diagnóstico y propuesta de saneamiento físico y legal del predio estatal requerido se precise, entre otros, respecto a las concesiones que afecten al predio solicitado. En ese sentido, se concluye que la “ARCC” no ha subsanado las observaciones realizadas en “el Oficio” en su integridad.

12. Que, estando a lo expuesto, ha quedado demostrado que “la ARCC” no ha cumplido con subsanar en su integridad las observaciones formuladas en “el Oficio”, en consecuencia, se hace efectivo el apercibimiento contenido en el mismo, declarando inadmisibles la presente solicitud, en mérito del artículo 59° del “Reglamento de la Ley N° 30556” y en aplicación supletoria de la Directiva N° 001-2021/SBN, “Disposiciones para la Transferencia de Propiedad Estatal y Otorgamiento de otros Derechos Reales en el marco del Decreto Legislativo N° 1192”, debiendo disponerse el archivo del expediente administrativo una vez consentida la presente resolución; sin perjuicio de que la “ARCC” pueda volver a presentar una nueva solicitud de transferencia.

² “El Plan de Saneamiento físico y legal del predio o inmueble estatal materia de solicitud el cual es presentado preferentemente conforme al modelo del Anexo N°2. (...) “La solicitud puede ser formulada a través de la Mesa de Partes Virtual o la Mesa de partes física. En el caso que la solicitud sea presentada a través de la Mesa de Partes física, deberá remitir un CD con el Plano perimétrico y de ubicación y la Memoria descriptiva, debidamente firmados, y dos (2) juegos físicos de dichos documentos; asimismo, remite en el CD los planos de diagnóstico, cuando formen parte de la documentación sustentatoria. El solicitante remite los archivos digitales en formato shapefile de ESRI y la información gráfica digital correspondiente. (...)”.

³ El numeral 4.1 del artículo 4 del Decreto Supremo N° 004-2021-VIVIENDA “Decreto Supremo que dispone la obligatoriedad de la notificación vía casilla electrónica de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales y aprueba su Reglamento”, define a la “casilla electrónica” de la siguiente manera: “4.1 Casilla electrónica: Es el buzón electrónico asignado al administrado o administrada, creado en el Sistema Informático de Notificación Electrónico de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, para la tramitación confiable y segura de notificaciones y acuse de recibo; el cual se constituye en un domicilio digital en el marco de lo establecido en el artículo 22 del Decreto Legislativo N° 1412, que aprueba la Ley de Gobierno Digital”.

De conformidad con lo establecido en el “TUO de la Ley n° 30556”, el “Reglamento de la Ley n° 30556”, el “TUO la Ley n° 29151”, “el Reglamento”, “Decreto Legislativo n° 1192”, la Resolución n° 0066-2022/SBN, la Resolución n° 0005-2022/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n° 0929-2023/SBN-DGPE-SDDI del 5 de septiembre de 2023.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Declarar la **INADMISIBILIDAD** de la solicitud de **TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES EN MÉRITO AL “TUO DE LA LEY N° 30556”**, seguido por la **AUTORIDAD PARA LA RECONSTRUCCIÓN CON CAMBIOS**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución.

Artículo 3°.- Disponer la publicación de la presente Resolución en la Sede Digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.sbn.gob.pe).

Regístrese, comuníquese y publíquese.
POI 18.1.2.11

CARLOS REATEGUI SANCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI